

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



SUNAC CHINA HOLDINGS LIMITED

融創中國控股有限公司*

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股票代碼：01918)



GREENTOWN CHINA HOLDINGS LIMITED

綠城中國控股有限公司*

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股票代碼：03900)

聯合公告

主要交易

須予披露交易

收購中國項目公司
全部間接股權

框架協議

於二零一三年三月十六日，融創中國、綠城中國、China Gold Associates Limited (「賣方」) 及承諾方訂立框架協議，據此，買方有條件同意以雙方各佔50%權益的離岸合資公司收購，而賣方有條件同意出售Golden Regal Limited (「目標公司」) 的全部已發行股本。於收購事項完成後，融創中國與綠城中國將通過離岸合資公司各自獲得目標公司50%的權益，而離岸合資公司、目標公司及其附屬公司：(i)將成為融創中國的非全資附屬公司，彼等的財務業績將於融創集團的綜合財務報表中綜合列賬；及(ii)將不會成為綠城中國的附屬公司，彼等的財務業績將不會於綠城集團的綜合財務報表中綜合列賬。

買方須就收購事項支付的代價總額為人民幣9,019,000,000元（可予調整）。

上市規則的涵義

就融創中國而言，由於根據上市規則第14.07條有關收購事項的適用百分比比率超過25%但低於100%，根據上市規則第14章，收購事項構成融創中國的主要交易，及須遵守申報、公告及獨立股東批准的規定。

據融創中國董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無融創中國股東或任何彼等各自的聯繫人於收購事項中擁有任何重大權益，因此，概無融創中國股東須就批准收購事項的決議案放棄投票。於本公告日期，融創中國有關股東控制合共1,742,515,088股股份，佔融創中國已發行股本約52.54%，因此，根據上市規則第14.44條，融創中國可在有關股東書面批准的前提下，向聯交所申請豁免遵守就批准訂立框架協議及據此擬進行的交易舉行股東大會的規定。所以，融創中國將向聯交所申請豁免遵守上述規定。

就綠城中國而言，由於根據上市規則第14.07條有關收購事項的適用百分比比率超過5%但低於25%，根據上市規則第14章，收購事項構成綠城中國的須予披露交易，及須遵守申報及公告規定。

一般事項

融創中國將向股東寄發通函，當中載有（其中包括）(i)框架協議、最終股權轉讓協議（如最終簽訂）及收購事項的其他詳情；及(ii)根據上市規則須予披露的任何其他資料。由於預期編製通函所載相關財務資料需額外時間，故融創中國將向聯交所申請寄發通函的時間延長至不遲於二零一三年六月十七日。

框架協議

日期：二零一三年三月十六日

買方：(i) 融創中國

(ii) 綠城中國

賣方：賣方

承諾方：賣方的唯一登記股東

據融創中國董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方及其最終實益擁有人均為獨立於融創中國或其任何關連人士，並與彼等概無關連的第三方。據綠城中國董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方及其最終實益擁有人均為獨立於綠城中國或其任何關連人士，並與彼等概無關連的第三方。

標的事項

於本公告日期，賣方通過目標公司擁有香港公司已發行股本的100%，香港公司擁有各中國項目公司的100%股權。

根據框架協議，買方有條件同意以雙方各佔50%權益的離岸合資公司收購，而賣方有條件同意出售目標公司的全部已發行股本，而目標公司直接持有香港公司及間接持有各中國項目公司的全部股權。於上述收購事項完成後，融創中國與綠城中國將通過離岸合資公司各自持有目標公司50%的權益，而離岸合資公司、目標公司及其附屬公司：(i)將成為融創中國的非全資附屬公司，彼等的財務業績將於融創集團的綜合財務報表中綜合列賬；及(ii)將不會成為綠城中國的附屬公司，彼等的財務業績將不會於綠城集團的綜合財務報表中綜合列賬。

融創中國與綠城中國已議定，離岸合資公司、目標集團各成員公司的董事會將由五名董事組成，其中三名將由融創中國提名，兩名將由綠城中國提名。融創中國與綠城中國將按各佔50%的份額分享各中國項目公司的溢利及虧損。

代價及付款安排

代價

買方須就收購事項支付的代價總額為人民幣9,019,000,000元（可予調整），其中，將由融創中國支付代價總額的50%及綠城中國支付代價總額的50%。

代價基準：

收購事項的代價總額（可予調整）乃經買方和賣方按一般商業條款公平磋商後釐定，並經參考(i)賣方向香港公司及中國項目公司所作初始資本投資、未償還股東、關聯方及銀行貸款及其他承擔；及(ii)買方和賣方所同意的收購事項有關中國項目公司資產的溢價。融創中國及綠城中國的董事均認為，收購事項的代價總額乃屬公平合理。買方須就收購事項支付的代價總額將分別由融創集團及綠城集團的內部資源（包括雙方以往合作項目產生的資源）進行撥付。

收購事項的最終代價可由買方和賣方參照賣方對目標集團的實際投資金額予以協商調整。

付款安排

於訂立框架協議後三個營業日內，融創中國及綠城中國須分別向賣方支付10,000,000美金作為誠意金。買方所支付的誠意金將：

- (i) 在賣方收到作為收購事項代價的首筆付款（定義見下文）後，由賣方於三個工作日內悉數退還買方；或
- (ii) 倘訂立框架協議的各方於簽訂框架協議後的45日期間屆滿後的三個工作日內訂立最終股權轉讓協議，悉數退還買方。

買方須就收購事項支付的代價總額為人民幣9,019,000,000元（可予調整），其中，將由融創中國支付代價總額的50%及綠城中國支付代價總額的50%，有關代價將由融創中國與綠城中國按以下方式支付：

- (i) 在最終股權轉讓協議簽署後3個工作日內，支付人民幣4億元（「首筆付款」）；
- (ii) 在最終股權轉讓協議簽署後45日內，需累計支付至代價總額的10%（其中包括首筆付款），即本次支付人民幣5.019億元（「第二筆付款」）；
- (iii) 在最終股權轉讓協議簽署後105日內，需累計支付至代價總額的20%（其中包括首筆付款及第二筆付款），即本次支付人民幣9.019億元；及
- (iv) 在最終股權轉讓協議簽署後210日內（有30天寬限期），需累計支付至代價總額的100%，即支付所有經調整後的剩餘款項。

先決條件

收購事項的完成須待（其中包括）以下各項獲達成後，方可作實：

- (i) 進行由買方所信納的盡職審查的完成；
- (ii) 於收購事項完成日期，所有由賣方在最終股權轉讓協議下所作出的保證在各重大方面仍為真實及準確且無誤導成份，同時賣方亦無嚴重違背最終股權轉讓協議；
- (iii) 融創中國已根據上市規則的規定就框架協議、最終股權轉讓協議及據此擬進行的交易獲得股東批准；及
- (iv) 相關法庭、仲裁機構、政府或其他有關部門概無發出任何命令或通告或採取其他行動禁止、限制或不利地影響各方進行最終股權轉讓協議項下的交易或收購事項完成日期於目標公司的股權。

有關目標集團的資料

目標公司為一間投資控股公司，其透過香港公司間接擁有各中國項目公司的100%股權；中國項目公司的境內投資項目位於上海市黃浦區，佔核心江景資源，建築面積為72.44萬平方米。

中國項目公司	註冊資本 人民幣千元	目標公司於 中國項目 公司的權益	於收購	於收購	截至二零一一年			截至二零一二年		
			事項 完成後， 將由融創 中國持有的 權益	事項 完成後， 將由綠城 中國持有的 權益	十二月三十一日止年度 (未經審核)人民幣千元		十二月三十一日止年度 (未經審核)人民幣千元			
					稅前 溢利/ (虧損)	除稅後 溢利/ (虧損)	淨資產/ 負債	稅前 溢利/ (虧損)	除稅後 溢利/ (虧損)	淨資產/ 負債
第一中國項目公司	765,000	100%	50%	50%	(67,132)	(67,132)	1,396,408	(13,106)	(13,106)	783,302
第二中國項目公司	135,000	100%	50%	50%				(40)	(40)	134,960
第三中國項目公司	465,000	100%	50%	50%				(4,412)	(4,412)	460,588

於收購事項完成後，離岸合資公司、目標公司、香港公司及中國項目公司將各自成為融創中國的非全資附屬公司，而離岸合資公司、目標公司、香港公司及中國項目公司的財務業績將合併入融創集團的綜合財務報表。於收購事項完成後，概無離岸合資公司、目標公司、香港公司及中國項目公司將成為綠城中國的附屬公司。

有關中國項目公司的進一步資料載列如下：

項目規劃指標

中國項目公司	項目進度	項目類型	佔地面積 (平方米)	總建築 面積 (平方米)	當前 土地儲備 (平方米)
第一中國項目公司	竣工	高層住宅	25,357	118,616	118,616
		商業及配套	11,009	13,899	13,899
	待建	高層住宅	29,761	104,544	104,544
		多層	13,354	21,831	21,831
第二中國項目公司	待建	商業、辦公及配套	21,400	121,325	121,325
		商業及辦公	3,858	19,843	19,843
第三中國項目公司	竣工	商業及辦公	9,103	63,419	63,419
	竣工	停車場、地下商業	—	89,026	89,026
	待建	停車場、地下商業	—	171,936	171,936
	已建小計		45,469	284,960	284,960
	待建小計		68,373	439,479	439,479
	合計		113,842	724,439	724,439

註：最終數字以中國政府部門所批覆的證件為準。

進行收購事項的原因及益處

融創中國和綠城中國自二零一二年六月份開始在上海合作，共同成立上海融創綠城主要進行上海區域的高品質物業地產開發，業務進展順利，取得優異的經營業績。是次收購地塊素質絕佳，位于上海黃浦區，是上海中心區域佔有核心黃浦江江景資源的稀缺地塊。該地塊的收購將有助於擴大上海融創綠城在上海市場份額，進一步確立上海融創綠城在上海房地產市場的領先地位和鞏固融創綠城的品牌影響力。

融創中國及綠城中國各自的董事認為，收購事項乃按一般商業條款訂立，其條款屬公平合理及符合融創中國及綠城中國及彼等各自股東的整體利益。

有關框架協議訂約方的資料

融創中國為一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市。融創中國為中國領先的房地產發展商之一。於本公告日期，融創集團在中國的五個主要經濟區域（即北京、天津、上海、重慶及杭州）擁有已發展或發展中的高端及優質房地產項目。

綠城中國為一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市。其為中國領先的房地產發展商之一，主要從事優質物業開發，業務發展至中國各大主要城市，以中國中高收入人士為目標客戶。

賣方為一家於英屬維爾京群島註冊成立的投資控股公司。

承諾方為賣方的唯一登記股東，是一家在利比裏亞註冊成立的公司。

上市規則的涵義

就融創中國而言，由於根據上市規則第14.07條有關收購事項的適用百分比比率超過25%但低於100%，根據上市規則第14章，收購事項構成融創中國的主要交易，及須遵守申報、公告及獨立股東批准的規定。

據融創中國董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無融創中國股東或任何彼等各自的聯繫人於收購事項中擁有任何重大權益，因此，概無融創中國股東須就批准收購事項的決議案放棄投票。於本公告日期，融創中國有關股東控制合共1,742,515,088股股份，佔融創中國已發行股本約52.54%，因此，根據上市規則第14.44條，融創中國可在有關股東書面批准的前提下，向聯交所申請豁免遵守就批准訂立框架協議及據此擬進行的交易舉行股東大會的規定。所以，融創中國將向聯交所申請豁免遵守上述規定。

就綠城中國而言，由於根據上市規則第14.07條有關收購事項的適用百分比比率超過5%但低於25%，根據上市規則第14章，收購事項構成綠城中國的須予披露交易，及須遵守申報及公告規定。

一般事項

融創中國將向融創中國股東寄發通函，當中載有（其中包括）(i) 框架協議、最終股權轉讓協議（如最終簽訂）及收購事項的其他詳情；及(ii) 根據上市規則須予披露的任何其他資料。由於預期編製通函所載相關財務資料需額外時間，故融創中國將向聯交所申請寄發通函的時間延長至不遲於二零一三年六月十七日。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	融創中國及綠城中國根據框架協議條款收購目標公司的全部股權
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「框架協議」	指	買方、賣方及承諾方就收購事項所簽訂日期為二零一三年三月十六日的合作框架協議
「第一中國項目公司」	指	一家根據中國法律成立的公司，為中國項目公司之一，由香港公司全資擁有
「最終股權轉讓協議」	指	預期將由買方與賣方（及有關的其他方）就收購事項簽訂框架協議後45日內訂立的最終股權轉讓協議
「綠城中國」	指	綠城中國控股有限公司，根據開曼群島法例註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市（股票代碼：3900）
「綠城集團」	指	綠城中國及其附屬公司
「承諾方」	指	一家根據利比裏亞法律註冊成立的公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港公司」	指	一家根據香港法例註冊成立的公司，於本公告日期由目標公司全資擁有

「港元」	指	香港法定貨幣港元
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「離岸合資公司」	指	由融創中國及綠城中國根據英屬維爾京群島法例註冊成立的公司，雙方分別持有50%權益
「中國」	指	中華人民共和國，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「中國項目公司」	指	第一中國項目公司、第二中國項目公司及第三中國項目公司
「買方」	指	融創中國及綠城中國
「有關股東」	指	融創國際投資控股有限公司、孫宏斌先生及 Bain Capital Sunac Limited ，均為融創中國的現有股東
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「第二中國項目公司」	指	一家根據中國法律成立的公司，為中國項目公司之一，由香港公司全資擁有
「上海融創綠城」	指	上海融創綠城房地產開發有限公司，一家由融創中國及綠城中國根據中國法律共同成立的公司
「融創中國」	指	融創中國控股有限公司，一間根據開曼群島法律註冊成立的有限責任公司，其股份於聯交所上市（股份代碼：1918）
「融創集團」	指	融創中國及其附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標集團」	指	目標公司、香港公司及中國項目公司

「目標公司」	指	Golden Regal Limited，一家根據英屬維爾京群島法例註冊成立的公司，由賣方全資擁有
「第三中國項目公司」	指	一家根據中國法律成立的公司，為中國項目公司之一，由香港公司全資擁有
「賣方」	指	China Gold Associates Limited，一家根據英屬維爾京群島法例註冊成立的公司，由承諾方全資擁有
「%」	指	百分比

承董事會命
融創中國控股有限公司*
主席
孫宏斌

承董事會命
綠城中國控股有限公司*
主席
宋卫平

香港，二零一三年三月十七日

中國，杭州，二零一三年三月十七日

於本公告日期，融創中國執行董事為孫宏斌先生、汪孟德先生、李紹忠先生、遲迅先生、商羽先生及荊宏先生；融創中國非執行董事為胡曉玲女士及竺稼先生；及融創中國獨立非執行董事為潘昭國先生、李勤先生、馬立山先生及謝志偉先生。

於本公告日期，綠城中國的執行董事為宋卫平先生、壽柏年先生、羅釗明先生、郭佳峰先生及曹舟南先生；綠城中國的非執行董事為吳天海先生及徐耀祥先生；以及綠城中國的獨立非執行董事為賈生華先生、蔣偉先生、柯煥章先生、史習平先生、唐世定先生及許雲輝先生。

* 僅供識別